Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3783

10. 03. 80

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von den Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Blügel, Erpenbeck, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Kolb, Lintner, Dr. Möller, Niegel, Schmidt (Wuppertal) und der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
— Drucksache 8/3357 —

A. Problem

Die Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht ist uneinheitlich. Das geltende Recht eröffnet den Rechtsentscheid nur für Rechtsfragen, die die sogenannte Sozialklausel (§§ 556 a bis 556 c Bürgerliches Gesetzbuch) betreffen. Diese Regelung hat sich als zu eng erwiesen. Größere Bedeutung haben in der Praxis inzwischen Mietstreitigkeiten, die andere Rechtsfragen betreffen, z. B. Kündigungsgrund wegen Eigenbedarfs, außergerichtliche Mieterhöhungsverlangen usw. In derartigen Verfahren gibt es keine Entscheidungen der Oberlandesgerichte oder des Bundesgerichtshofs, die die Einheitlichkeit der Rechtsprechung gewährleisten könnten da der Rechtszug in der Regel beim Landesgericht endet.

B. Lösung

In Verfahren, in denen das Landgericht als Berufungsgericht entscheidet, wird der Rechtsentscheid für alle bedeutsamen Rechtsfragen eröffnet, die sich aus einem Mietvertragsverhältnis über Wohnraum ergeben oder den Bestand eines solchen betreffen.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

C. Alternativen

wurden nicht erörtert

D. Kosten

keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften — Drucksache 8/3357 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. die zu dem Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 4. März 1980

Der Rechtsausschuß

Dr. Lenz (Bergstraße)	**Dr. Bötsch**	**Schmidt (München)**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
— Drucksache 8/3357 —
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

Der Bundestag hat mit *Zustimmung des Bundesrates* das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen

In Artikel III Abs. 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Will das Landgericht als Berufungsgericht bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus *dem Recht der Wohnraummietverhältnisse ergibt,* von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichts abweichen, so hat es vorab eine Entscheidung des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts über die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) herbeizuführen; das gleiche gilt, wenn eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist und sie durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist."

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am *1. Januar 1980* in Kraft.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen

In Artikel III Abs. 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Will das Landgericht als Berufungsgericht bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus **einem Mietvertragsverhältnis über Wohnraum ergibt oder den Bestand eines solchen Mietvertragsverhältnisses betrifft,** von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichts abweichen, so hat es vorab eine Entscheidung des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts über die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) herbeizuführen; das gleiche gilt, wenn eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist und sie durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist."

§ 2

unverändert

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am **1. Juli 1980** in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Dr. Bötsch und Schmidt (München)

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf in seiner 190. Sitzung am 30. November 1979 an den Rechtsausschuß federführend und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen. Der Rechtsausschuß hat den Entwurf in seiner 88. und 90. Sitzung am 13. und 27. Februar 1980 beraten. Der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat dem Gesetzentwurf in seiner Sitzung am 27. Februar 1980 zugestimmt. Die Anregung des mitberatenden Ausschusses zu prüfen, ob gegen den Beschluß, durch den der Antrag einer Partei auf Vorlage abgelehnt werde, das Rechtsmittel der Beschwerde zuzulassen sei, hat der Rechtsausschuß nicht aufgegriffen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig, den Gesetzentwurf anzunehmen.

II.

Das geltende Recht sieht den Rechtsentscheid vor für Verfahren, in denen Rechtsfragen der §§ 556 a bis 556 c Bürgerliches Gesetzbuch, also der Sozialklausel, in Streit stehen. Nach Artikel III des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften muß das Landgericht eine Entscheidung des übergeordneten Oberlandesgerichts herbeiführen, wenn es als Berufungsgericht in einer solchen Rechtsfrage von einer Entscheidung des Oberlandesgerichts oder des Bundesgerichtshofs abweichen will. Das gleiche gilt, wenn die zu entscheidende Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist und durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist. Dem Bundesgerichtshof ist die Rechtsfrage vom Oberlandesgericht zur Entscheidung vorzulegen, wenn dieses von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Die Sozialklausel war früher die zentrale Vorschrift des Mieterschutzes. Durch spätere Änderungen des Mietrechts hat die Sozialklausel jedoch erheblich an praktischer Bedeutung verloren. Andere Rechtsfragen, wie z. B. der Kündigungsgrund wegen Eigenbedarfs, außergerichtliche Mieterhöhungsverlangen, Geltendmachung von Mietnebenkosten usw. haben demgegenüber an praktischer Bedeutung gewonnen. Hierdurch ist der durch das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften eingefügte Rechtsentscheid faktisch entwertet worden. Für die jetzt bedeutsamen Rechtsfragen gibt es bisher den Rechtsentscheid nicht. In der Regel entscheidet diese in erster Instanz das Amtsgericht, § 23 Nr. 2 Buchstabe a Gerichtsverfassungsgesetz, § 29 a Zivilprozeßordnung, in letzter Instanz das Landgericht. Deren Rechtsprechung ist uneinheitlich und für den betroffenen Bürger kaum mehr zu übersehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Gleichheit vor dem Gesetz hält es der Rechtsausschuß für geboten, auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts der Rechtszerpslitterung entgegenzuwirken. Der Rechtsausschuß ist einstimmig der Auffassung, daß die Eröffnung des Rechtsentscheids für alle bedeutsamen Rechtsfragen des Wohnraummietrechts ein geeigneter Weg ist, dieses Ziel zu erreichen. Die Eröffnung des Rechtsentscheids, der sich für den Bereich der Sozialklausel bewährt hat, kann eine einheitliche Rechtsprechung gewährleisten und die Rechtssicherheit auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts steigern. Das Verfahren ist zügig und kostengünstig: Zum einen entscheiden nicht die Parteien, sondern das Berufungsgericht, ob eine dritte Instanz mit der Sache befaßt werden soll; das höhere Gericht wird nur mit der Vorentscheidung solcher Rechtsfragen belastet, die aus Gründen der Rechtsfortbildung und der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung einer obergerichtlichen oder höchstrichterlichen Klärung bedürfen. Für die Parteien ist das Verfahren kostengünstig, denn für das Rechtsentscheidverfahren entstehen keine Gerichtskosten.

III.

Die Mehrheit ist der Auffassung, daß der Entwurf nicht zustimmungsbedürftig sei. Die Minderheit läßt diese Frage dahingestellt. Der Rechtsausschuß hat die Eingangsformel entsprechend gefaßt.

Die Änderung in § 1 ist lediglich redaktioneller Art. Nach Ansicht des Ausschusses kommt durch die Neufassung klarer zum Ausdruck, daß der Rechtsentscheid auf sämtliche bedeutsamen Rechtsfragen aus dem Recht der Wohnraummietverhältnisse erstreckt werden soll. Für eine Ausdehnung der Regelung auch auf Mietverhältnisse über Geschäftsräume hat der Ausschuß kein Bedürfnis gesehen, da für Streitigkeiten, die ein solches Mietverhältnis betreffen, insbesondere der ausschließliche Gerichtsstand des § 29 a Zivilprozeßordnung nicht gegeben ist, so daß nicht notwendig das Landgericht in letzter Instanz entscheidet.

Im übrigen läßt der Entwurf die Regelung des Artikels 3 des Dritten Mietrechtsänderungsgesetzes unberührt. Insbesondere verbleibt es bei den Voraussetzungen, unter denen eine Rechtsfrage dem Oberlandesgericht oder dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen ist. Unberührt bleibt ferner die Ermächtigung für die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für den Rechtsentscheid die Zuständigkeit eines Oberlandesgerichts zu begründen. Als Zeitpunkt für das Inkrafttreten hat der Ausschuß einstimmig den 1. Juli 1980 bestimmt.

Im übrigen wird auf die Begründung zum Gesetzentwurf verwiesen.

Bonn, den 4. März 1980

Dr. Bötsch **Schmidt (München**

Berichterstatter